

# Gleiche Fehler im Stadtkern

## Zum Umbau des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes zum Shopping-Center.

Warum ist die Frage nach der Notwendigkeit und den Folgen einer Unmenge von Verkaufseinrichtungen nicht gestellt oder nicht sachgerecht beantwortet? Ich beziehe mich auf eine Untersuchung Martin Frankes vom Frankfurter Institut für Humangeographie über Bautzen und sein Kornmarkt-Center. Bautzen ist mit seinen zirka 42 000 Einwohnern und mit seiner Entfernung von Dresden, Hoyerswerda, Görlitz und Zwickau schon mit Suhl vergleichbar.

Und nun setze ich einfach Zitat an Zitat: Das Shopping-Center habe die Innenstadt zwar unzweifelhaft attraktiver gemacht. Gleichzeitig aber habe es Geschäftslokale reihenweise brachfallen lassen. Die Schuld liege bei dem „ungebührlich andienerischen“ Verhalten der Politiker. Sie hätten ... „sowohl in finanzieller als auch in städtebaulicher Hinsicht ... mehr aus den Verhandlungen mit dem Investor herausschlagen können, ...“

Was aber hat Bautzen tatsächlich gewonnen? Franke untersucht zunächst das Center selbst auf Herz und Nieren: Seine Sperrigkeit und (mangelnde) architektonische Eingliederung in die Altstadt, ..., seine (textillastige) Mieter- und Handelsstruktur, seinen hohen Filialisierungsgrad (66 von 68 Läden) und die durch das Center verursachte Störung des gesellschaftlichen Friedens.

Zu den „Verlierern“ gehören die Textilbranche (... von 67 auf 47...) sowie Freizeit/Hobby und Elektronik.

Überschattet wird das Bild durch die Vielzahl von Geschäftsaufgaben. Danach hat der Leerstand von Ladenlokalen im 300-Meter-Umkreis um das Center seit dessen Eröffnung flächenhaft zugenommen. Allein 35 Bekleidungsgeschäfte gaben ihren Standort auf.

Interessant ist eine Untersuchung des Kölner Einzelhandelsinstituts mit Vergleichen zur Verkaufsflächenentwicklung und zu den demografischen Veränderungen:

Danach wird prognostiziert, dass sich die Fläche in Thüringen von 124 m<sup>2</sup> je 1000 Einwohner in Einkaufszentren im Jahre 2002 auf 144 m<sup>2</sup> im Jahre 2010 bei einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung von 8,2 Prozent entwickelt. Die Vergleichsdaten für Bayern liegen bei derzeit 68,4 m<sup>2</sup> zu 104,8 m<sup>2</sup> bei gleichzeitigem Bevölkerungszuwachs um 2,2 Prozent.

Das geringe Flächenangebot in Bayern und anderen alten Bundesländern resultiert vor allem aus einer restriktiven Ansiedlungspolitik. Um Einzelhändler zu schützen, haben Kommunalpolitiker bisher nur in geringem Umfang grünes Licht für den Bau von Einkaufszentren auf der Grünen Wiese erteilt. Sie wollen damit langfristig die Nahversorgung älterer Menschen sicherstellen.

Nachdem in Suhl und Umgebung die Versorgung auf die Grüne Wiese und in Gewerbegebiete gelegt wurde, werden jetzt auch mit Macht die Fehler der Bautzener in den Stadtkern eingebracht – mit Unterstützung unserer Politiker.

**Prof. Dr. Wolfgang Holle,  
Suhl**